

Ontwerpbestemmingsplan “Schanshekweg 12, Nijverdal” Zienswijzennota

Vooraf

Het plan omvat de agrarische locatie Schanshekweg 12 te Nijverdal en heeft tot doel om deze locatie qua gebruiksmogelijkheden voor agrarische bedrijven in de gemeente Hellendoorn in overeenstemming te brengen met de andere agrarische bedrijven in de gemeente. Er gold ter plaatse een positieve agrarische bestemming met bouwvlak via een beheersverordening. Daarbinnen was het niet haalbaar om niet-agrarische nevenactiviteiten toe te staan. Dit wordt nu alsnog mogelijk gemaakt.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen vanaf zaterdag 19 juni 2021 gedurende zes weken, tot en met zaterdag 31 juli 2021. Tijdens deze periode is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze is binnen de termijn ingediend en daarmee ontvankelijk.

Onderstaand is de zienswijze weergegeven en per onderdeel is deze beoordeeld en voorzien van conclusies voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

Zienswijze

De zienswijze is onderstaand integraal opgenomen:

Zienswijze 1:

Ontwerpbestemmingsplan “Schanshekweg 12 Nijverdal” moet zijn ontwerpbestemmingsplan “Schanshekweg 8 en 12 Nijverdal” het is een ontwerpbestemmingsplan voor het agrarische bedrijf Schanshekweg 8 en 12.

Zienswijze 2:

In de westrand van het plangebied bevindt zich van oudsher de ontsluitingsweg voor twee burgerwoningen: Veenweg 7 (voorheen Schanshekweg 10) en voor Schanshekweg 6A. De karakteristieke ontsluitingsroute ligt als eenheid verweven in een groenlandschapselement e.e.a. zoals in de plankaart wel juist is opgenomen.

In het ontwerpbestemmingsplan beschreven door bureau BJZ.nu is niet meegenomen dat de ontsluitingsweg in de westrand van het plangebied van oudsher ook gebruikt wordt door woonperceel Schanshekweg 6A. Zienswijze is om de Schanshekweg 6A en plaats van de weg als onderstaand toe te voegen aan de tekst.

HOOFDSTUK 3 HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED

Het plangebied bestaat uit het agrarische erf aan de Schanshekweg 8 en 12, ten oosten van de kern Nijverdal. De functionele structuur van de omgeving van het plangebied is divers en bestaat voornamelijk uit agrarische cultuurgronden, (agrarische) bedrijven en verspreid liggende woonerven. Aan de noordzijde wordt het plangebied door de Schanshekweg, een kuilvoerplaat en de ontsluiting van het erf begrensd. Ten oosten en zuiden bevinden zich agrarische cultuurgronden. In de westrand van het plangebied bevindt zich de ontsluitingsweg van de ten zuiden en westen gelegen woonpercelen Veenweg 7 en Schanshekweg 6A.

Zienswijze 3:

Memo, zaaknummer : 2020-013121 behoort bij het raadsbesluit inzake de beheersverordening en daarmee (zie Ruimtelijkeplannen.nl) onderdeel van het genomen raadsbesluit en verordening.

De memo kon ontstaan omdat er in tegenstelling tot de eerdere eigenaren van Schanshekweg 6A, alsnog ingestemd is met een bebouwingmogelijkheid op het (bouw-)vlak gedeelte met de aanduiding "gothoogte 4 m, maximale bouwhoogte 8 m", mits randvoorwaardelijk:

- a. de beschreven extra landschappelijke inpassing met een extra groensingel aangelegd en in stand blijft en
- b. mits er in westelijke richting geen ontsluiting werd toegestaan. dit onderhandelingsresultaat dient volledig terug te komen in de essentie van de regels die gelden voor dit ontwerpbestemmingsplan.

Eens te meer ook omdat met dit ontwerpbestemmingsplan ook niet-agrarische nevenactiviteiten worden toegelaten en daarmee het risico op hinder naar Schanshekweg 6a toeneemt.

In de beheersverordening verwoord in de Memo is het volgende opgenomen maar niet meegenomen in het ontwerpbestemmingsplan Schanshekweg 8 en 12.

Bovendien is het niet gewenst dat in dit zelfde vlak een ontsluiting komt naar de boerderij Schanshekweg 8-12. Die ontsluiting is er nu niet en hoeft er ook niet te komen. De eigenaren agrarisch bedrijf hebben hier mee ingestemd.

Zienswijze is om onder 3.4.4 punt c toe te voegen.

3.4.4 Voorwaardelijke verplichting

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van en het in gebruik laten nemen van bouwwerken gebouwd na vaststelling van dit bestemmingsplan binnen de aanduiding 'maximum gothoogte 4m, maximum bouwhoogte 8m' zonder de aanleg en instandhouding van landschapsmaatregelen ten westen van voormelde aanduiding vast te leggen in een op te stellen inrichtingsplan. Het doel is om te komen tot een goede landschappelijke inpassing. Het inrichtingsplan is onderdeel van de te verlenen omgevingsvergunning. Dit geldt niet voor de bedrijfswoning;
- b. in afwijking van het gestelde onder a mogen bouwwerken gebouwd na vaststelling van dit bestemmingsplan binnen de aanduiding 'maximum gothoogte 4m, maximum bouwhoogte 8m' worden gebruikt onder voorwaarde dat binnen 12 maanden na het tijdstip van in gebruik nemen van het betreffende bouwwerk uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van landschapsmaatregelen ten westen van deze aanduiding als opgenomen in het opgestelde inrichtingsplan, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing.
- c. Het is niet toegestaan dat in dit zelfde vlak, aanduiding 'maximum gothoogte 4m, Maximum bouwhoogte 8m' een ontsluiting komt naar de boerderij Schanshekweg 8-12.

Zienswijze 4:

Het gebruik voor niet-agrarische nevenactiviteiten maakt het mogelijk dat er een beduidende publieks- parkeer en verkeer aantrekkende effect vanuit kan gaan. Als voortvloeisel uit het eerdere compromis zoals verwoord in de memo en in ogeschouw nemende, de nabije ligging van woning Schanshekweg 6A, hoort in het nieuwe bestemmingsplan uiteraard opgenomen te worden dat ook eventuele niet-agrarische nevenactiviteiten, niet mogen ontsluiten via de route voor genoemde burgerwoningen en dat er in deze zone van het bestemmingsplangebied ook geen parkeerplaatsen mogen worden aangelegd.

Zienswijze 5:

Verder merken we op dat we in het ontwerp van de ruimtelijke onderbouw, - ten aanzien van de recreatieve activiteiten (die straks bij recht mogelijk zijn binnen het begrip niet-agrarische nevenactiviteiten) - wel een toetsing ervaren ten opzichte van agrarische bedrijven in de omgeving. Er ontbreekt echter een inhoudelijke externe toetsing van de effecten die uitgaan van de diverse toegestane neven activiteiten zelf ten opzichte van Schanshekweg 6A die op zeer beperkte afstand

gelegen is van het bedrijf. In onderhavige situatie is geen sprake van een gangbare basisafstand van bv 50 m tussen het agrarische bouwvlak en de dichtstbijzijnde burgerwoning.

We missen derhalve een toetsing en/of bepaling dat bepaalde nevenactiviteiten uit 1.41 niet zijn toegestaan binnen de voor die activiteiten geldende minimale afstanden (VNG, bedrijven en milieuzonering) tot woningen van derden. Daarbij komt dat bij verschillende van die activiteiten naast dat die in gebouwen plaats kunnen vinden, ook vaak buitenactiviteiten horen, die veelal nog hinderlijker zijn.

In de ruimtelijke onderbouwing voor het ontwerp wordt door de adviseur op voorhand dus te gemakkelijk geconstateerd dat de kleinschaligheid en ondergeschiktheid van de nevenactiviteiten geen hogere milieubelasting of parkeer probleem voor de omgeving veroorzaakt.

Zienswijze is om de toetsing alsnog uit te voeren.

Zienswijze 6:

Voor zover gelegen binnen 50 meter van perceel/woning Schanshekweg 6A uitsluiten van gebruik voor parkeren voor niet agrarische nevenactiviteiten en uit te sluiten voor de niet-agrarische nevenactiviteiten zelf. In zuid oostelijke richting is er voldoende ruimte.

Zienswijze 7: (Ref.: Paragraaf 5.6.3.)

In dit ontwerpbestemmingsplan liggen niet alleen de niet- agrarische nevenactiviteiten besloten maar ook dat het bouwvlak onverkort benut blijft voor de melkveehouderij. Dat hoort ook bij dit plan. Aangezien de afstand naar de burgerwoning 6A gering is kan de conclusies niet gedeeld worden dat "Het aspect geur vormt geen belemmering voor dit plan". Bij eventuele uitbreiding van de veehouderij-tak vormt dit een wezenlijk aspect. Wij verzoeken u de conclusie dan ook aan te passen in bv: "Het aspect geur vanuit andere veehouderijen in de omgeving vormt met betrekking tot de niet-agrarische nevenactiviteiten geen belemmering".

Beoordeling

De zienswijze is per onderdeel beoordeeld:

Ad zienswijze 1

De naam van het plan is om te weten waar het over gaat. Uit de stukken wordt duidelijk waar het om gaat. Er is geen aanleiding om dit onderdeel van de zienswijze over te nemen.

Ad zienswijze 2

De ontsluitingsweg in de bestemming "Groen-Landschapselement" is de ontsluiting naar Schanshekweg 6A en naar Veenweg 7, voorheen Schanshekweg 10. Voorgesteld wordt deze ontsluiting te benoemen in de toelichting. Dit is de bestaande situatie en daarom kan dit worden opgenomen in de toelichting als voorgesteld door de indiener van de zienswijze.

Ad zienswijze 3

In de zienswijze wordt genoemd de memo met zaaknummer 2020-013121. Deze memo is door de gemeente opgesteld naar aanleiding van overleg wat er is geweest onderweg naar het vaststellen van de beheersverordening. De indiener zienswijze constateert:

"In de beheersverordening verwoord in de Memo is het volgende opgenomen maar niet meegenomen in het ontwerpbestemmingsplan Schanshekweg 8 en 12.

Bovendien is het niet gewenst dat in dit zelfde vlak een ontsluiting komt naar de boerderij Schanshekweg 8-12. Die ontsluiting is er nu niet en hoeft er ook niet te komen. De eigenaren agrarisch bedrijf hebben hier mee ingestemd. "

Dit aspect is op dit moment niet opgenomen in de beheersverordening. Gelet op de geringe afstand tot de woning Schanshekweg 6a is het onwenselijk dat een inrit naar het bedrijf gaat langs deze

woning over het bestaande pad, tevens toegang naar de woning Veenweg 7, voorheen Schanshekweg 10. Het pad kan wel dienen als de ontsluiting naar de bedrijfswoning Schanshekweg 8. Het pad is nu geheel gelegen in de bestemming "Groen – Landschapselement" en is een pad met aan weerszijden een rij bomen met onderbegroeiing.

Het eerste deel van dit pad is wel de bedrijfstoegang. Voorstel om dit eerste deel van het pad de bestemming "Agrarisch met waarden" te geven met als resultaat dat deze toegang naar het bedrijf in stand kan blijven.

Het resterende deel van dit pad blijft de bestemming "Groen-Landschapselement" houden, maar met de toevoeging dat een bedrijfstoegang in die bestemming niet is toegestaan.

In die bestemming wordt dan de specifieke gebruiksregel, vormen van verboden gebruik worden opgenomen:

"Specifieke vormen van verboden gebruik is in ieder geval ook het gebruiken van het bestaande pad binnen deze bestemming als bedrijfsinrit noch als parkeerplaats voor het naastgelegen agrarische bedrijf. Dit geldt ook voor eventuele niet-agrarische nevenactiviteiten als genoemd in artikel 1.41."

Ad zienswijze 4

In de reactie op de vorige punt is al opgenomen om te voorzien in een verbod op toegang naar het bedrijf via het bestaande pad binnen de bestemming "Groen – Landschapselement". Zoals het daar omschreven is wordt dit onderdeel van de zienswijze ook ondervangen. Er is geen aanleiding om nadere regels te stellen.

Ad zienswijze 5

De nieuwe functies kunnen gevolgen hebben voor de omgeving. Voor een deel van de niet-agrarische nevenactiviteiten geldt dat er voldoende afstand is tot de woning Schanshekweg 6a. De afstand van dit gebouw tot de woning Schanshekweg 6a is nu ongeveer 25 m. Deze afstand is voldoende voor veel van de genoemde mogelijke nevenactiviteiten. Voor een aantal van deze activiteiten geldt in het kader van de bedrijven en milieuzonering een minimale afstand van 50 m om te komen tot een goede ruimtelijke ordening.

Dat geldt voor de volgende onderdelen als genoemd onder artikel 1.41 niet-agrarische nevenactiviteiten:

- a. ambachtelijke landbouwproducten verwerkende bedrijven, zoals een wijnmakerij, zuivelmakerij, slachterij, imkerij
- b. aan agrarische functies verwante bedrijven, zoals een paardenpension, paardenopleidingscentrum, agrarisch loonwerkbedrijf, fouragehandel, hoefsmederij en hoveniers- en boomverzorgingsbedrijven
- k. het onderdeel standplaatsen voor kampeermiddelen als verblijfsrecreatieve voorzieningen.

Voor deze activiteiten geldt een minimaal benodigde afstand van 50 m tot omliggende woningen.

Voor de activiteiten als genoemd onder artikel 1.41 niet-agrarische nevenactiviteiten onder:

- c. ambachtelijke bedrijven, zoals een dakdekker, rietdekker, schildersbedrijf, meubelmaker, installatiebedrijf
- d. opslag- en stallingsbedrijven
- j. dagrecreatieve voorzieningen, zoals een speeltuin en verhuur van fietsen
- l. sociale en medische dienstverlening, zoals een kinderdagverblijf, verpleeghuis, zorgboerderij, dierenkliniek, artspraktijk, kuuroord

geldt een minimaal benodigde afstand van 30 m tot omliggende woningen.

Voor parkeren geldt dat deze op eigen terrein moet worden gerealiseerd, conform het gestelde in artikel 11 van het ontwerpbestemmingsplan. Het verbod om een bedrijfstoegang te maken via het

pad met de bestemming "Groen-Landschapselement" geldt ook voor de niet-agrarische nevenactiviteiten. Onevenredige hinder vanwege autoverkeer is daarmee niet aan de orde.



Voorstel is om in het bestemmingsplan een zone van 50 m om de woning Schanshekweg 6a op te nemen, waarin de onderdelen a, b, en k, voorzover hiervoor genoemd niet zijn toegestaan via een verbodsbepaling.

"Specifieke vormen van verboden gebruik is in ieder geval ook het gebruiken van gronden en gebouwen binnen de gebiedsaanduiding voor: ambachtelijke landbouwproducten verwerkende bedrijven, aan agrarisch verwante bedrijven en als standplaats voor kampeermiddelen, als genoemd in artikel 1.41 van de begripsomschrijving, onderdelen a, b en k."

Het gebied waarvoor deze verbodsbepaling geldt is de zone binnen het agrarisch bouwvlak gelegen binnen 50 m afstand van de woning Schanshekweg 6a als indicatief aangegeven op het plaatje hier naast de tekst.

Aanvullend wordt de tekst in artikel 3, sublid 3.4.2, onder b aangevuld: "èn de afstand tot de westelijk van het bouwvlak gesitueerde reguliere woning minimaal 50 m bedraagt". Hiermee is het gebied buiten het bouwvlak gelegen binnen 50 m van de woning Schanshekweg 6a niet beschikbaar

als standplaats voor kampeermiddelen.

Een zelfde zone wordt opgenomen voor het gebied met een afstand tot 30 m van de woning Schanshekweg 6a en dan voor de onderdelen c. ambachtelijke bedrijven, d. opslag en stallingsbedrijven, j. dagrecreatieve voorzieningen en l. sociale en medische dienstverlening. Voorgesteld wordt de verbodsbepaling: "Specifieke vormen van verboden gebruik is in ieder geval ook het gebruiken van gronden en gebouwen binnen de gebiedsaanduiding voor: ambachtelijke bedrijven, opslag en stallingsbedrijven, dagrecreatieve voorzieningen en sociale en medische dienstverlening, als genoemd in artikel 1.41 van de begripsomschrijving, onderdelen c, d, j en l."

Ad zienwijze 6

Voor het parkeren is opgenomen, dat moet worden voorzien in parkeerplaatsen op eigen terrein. Dit geldt ook voor het parkeren voor niet-agrarische nevenactiviteiten. Parkeren is onderdeel van de bedrijfsvoering. Dat maakt dat het pad in de bestemming "Groen-Landschapselement" niet gebruikt mag worden als toegang en daarmee ook niet als parkeerplaats is onderdeel van de genoemde functie. Zie hiervoor ook het gestelde bij de beoordeling 4 en 5 van deze zienswijze.

Ad zienswijze 7

Het aspect geur vormt geen belemmering voor het vaststellen van dit bestemmingsplan. Dit geldt zo lang de bedrijfsvoering blijft, zoals deze nu is. Daarvoor geldt nu al, dat als de bedrijfsvoering aangepast wordt, dat dan het dierenverblijf het dichtst bij de bedrijfswoning Schanshekweg 8 niet meer in gebruik kan blijven als dierenverblijf. Dat bepaalt de Wet milieubeheer en het is niet nodig om hiervoor regels op te nemen in het bestemmingsplan.

Dat maakt dat de gestelde conclusie voor dit moment wel juist is.

Conclusies

Gelet op hetgeen hiervoor genoemd is, is er aanleiding om de bestemming "Groen – Landschapselement" aan te passen door de bestaande bedrijfsinrit uit de bestemming te halen en onderdeel te maken van de bestemming "Agrarisch met waarden".



Dit betreft dan het groen ingekleurde vlak net ten noorden van het kadastraal perceel met nummer 7844 als weergegeven op het kaartje hiernaast.

Voor het resterende gebied met de bestemming "Groen-Landschapselement" wordt de volgende verbodsbepaling voorgesteld:

"Specifieke vormen van verboden gebruik is in ieder geval ook het gebruiken van het bestaande pad binnen deze bestemming als bedrijfsinrit noch als parkeerplaats voor het naastgelegen agrarische bedrijf. Dit geldt ook voor eventuele niet-agrarische nevenactiviteiten als genoemd in artikel 1.41."

Daarnaast is er gelet op het gestelde bij de reactie op zienswijze 5 te voorzien in een verbodsbepaling in de bestemming "Agrarisch met waarden" met de volgende inhoud: "Specifieke vormen van verboden gebruik is in ieder geval ook het gebruiken van gronden en gebouwen binnen de gebiedsaanduiding voor: ambachtelijke landbouwproducten verwerkende bedrijven, aan agrarisch verwante bedrijven en als standplaats voor kampeermiddelen, als genoemd in artikel 1.41 van de begripsomschrijving, onderdelen a, b en k."

Het gebied waarvoor deze verbodsbepaling geldt is de zone in de bestemming "Agrarisch met waarden" gelegen binnen 50 m afstand van de woning Schanshekweg 6a. Aanvullend wordt de tekst in artikel 3, sublid 3.4.2, onder b aangevuld: "èn de afstand tot de westelijk van het bouwvlak gesitueerde reguliere woning minimaal 50 m bedraagt".

Een zelfde zone wordt opgenomen voor het gebied met een afstand tot 30 m van de woning Schanshekweg 6a en dan voor de onderdelen c. ambachtelijke bedrijven, d. opslag en stallingsbedrijven, j. dagrecreatieve voorzieningen en l. sociale en medische dienstverlening. Voorgesteld wordt de verbodsbepaling: "Specifieke vormen van verboden gebruik is in ieder geval ook het gebruiken van gronden en gebouwen binnen de gebiedsaanduiding voor: ambachtelijke bedrijven, opslag en stallingsbedrijven, dagrecreatieve voorzieningen en sociale en medische dienstverlening, als genoemd in artikel 1.41 van de begripsomschrijving, onderdelen c, d, j en l."

Ambtshalve wijzigingen

Er is verschil tussen de maatvoeringsaanduiding op de verbeelding en hoe deze is weergegeven in de tabel in artikel 3, sublid 3.2.3 onder f. In de derde regel van de kolom staat de aanduiding 'maximum goothoogte 4m en maximum bouwhoogte 8m'. Dit dient te worden gewijzigd in 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)'. De betreffende maximale hoogtes zijn in het bestemmingsplan opgenomen op de verbeelding. Dit geldt ook voor het gestelde in artikel 3.4.4. Onder a. is ook de gelijke aanduiding gebruikt die ook aangepast moet worden. Na aanpassing is de aanduiding in de regels dan gelijk aan die op de verbeelding.

De voornoemde maatvoeringsaanduiding is 15 m breed. Een gangbare werktuigenberging is vaak ook 15 m breed. Met het groter en vooral ook hoger worden van landbouwmachines is een hoogte van 4 m zijgevel niet toereikend. Voorstel is om de strook te beperken tot een breedte van 10 m.

Gevolg is dan dat aan de zijde van de woning Schanshekweg 6a wordt voldaan aan de wens van deze bewoners. Aan de zijde van het bedrijf kan dan gekozen worden voor een zijgevel met een maximale goothoogte van 6 m. Omdat genoemde bewoners hier geen zicht op hebben, is deze hoogte goed aanvaardbaar.

Daarnaast willen eigenaren vooraf duidelijkheid over de groeninpassing aan de westkant van hun bedrijf. Opgenomen in de regels is dat er voorzien moet worden in een landschappelijke inpassing, wanneer nieuw wordt gebouwd in het gebied met de voornoemde maatvoeringsaanduiding. Er is een landschapsplan aangeleverd bestaande uit de aanplant van een fruitboomgaard met zes appelbomen. Dit landschapsplan wordt gekoppeld aan het plan via de al opgenomen voorwaardelijke verplichting.